PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

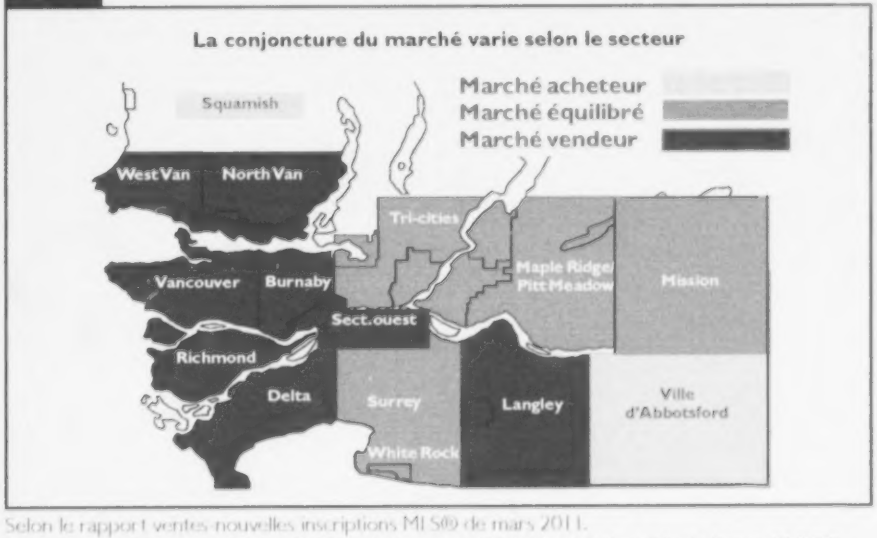
Date de diffusion : printemps 2011

Faits saillants de la RMR de Vancouver[1]

- La croissance de l'emploi et celle de la population, due à l'immigration internationale, appuieront la demande de logements neufs et existants au cours des 18 prochains mois.
- Les ventes MLS®[2] devraient progresser de 6 % en 2011 et de 9 % en 2012.
- Le prix MLS® moyen augmentera de 14 % en 2011, vu la rapide ascension du prix des maisons individuelles observée au premier trimestre dans certains secteurs du Grand Vancouver.

Figure 1

La conjoncture du marché varie selon le secteur



Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS® de mars 2011.
Sources : chambres immobilières du Grand Vancouver (REBGV) et de la vallée du Fraser (FVREB), SCHL (calculs et désaisonnalisation des données MLS®).

[1] *Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 avril 2011.*
[2] *MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

Table des matières

1 Faits saillants de la RMR de Vancouver
2 Légère embellie sur le marché de la revente du Grand Vancouver
4 Modeste hausse du nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver
5 Stabilité du marché locatif de la RMR de Vancouver
5 L'économie de la RMR de Vancouver favorisera la stabilité de la demande d'habitations
6 Faits saillants de la RMR d'Abbotsford
9 Résumé des prévisions

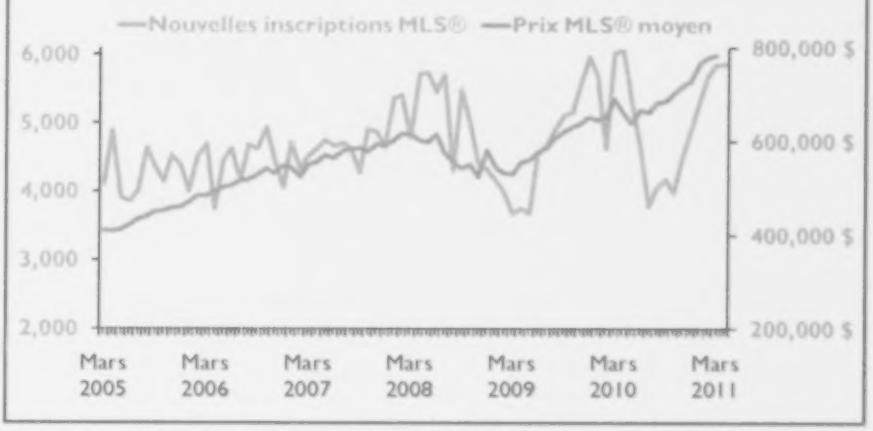
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le marché ayant gagné en équilibre dans la plupart des secteurs, le taux de croissance des prix des habitations se rapprochera en 2012 du taux d'inflation global : il devrait se fixer à 3 %.
- On s'attend à une modeste accélération de la construction résidentielle, de l'ordre de 5 % en 2011 et de 9 % en 2012.
- L'activité s'intensifiera davantage cette année et l'an prochain dans le segment des logements collectifs (qui a engendré 84 % des mises en chantier d'habitations au premier trimestre de 2011) que dans celui des maisons individuelles.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs demeurera stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver.

Figure 2

La hausse des prix fait croître le nombre d'inscriptions



Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV), SCHL (désaisonnalisation).
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Légère embellie sur le marché de la revente du Grand Vancouver[3]

Après avoir favorisé les vendeurs deux trimestres d'affilée, le marché devrait se rapprocher de son point d'équilibre d'ici la fin de 2011 dans de nombreux secteurs du Grand Vancouver. Le rapport entre l'offre et la demande, tel que reflété dans la classification du marché (voir la figure 1) s'est avéré très variable. Les secteurs les plus excentrés sont plus équilibrés que ceux qui forment le cœur même du noyau urbain, dont les villes de Richmond, Burnaby et Vancouver. Le multiculturalisme est à l'honneur dans ces trois villes, qui possèdent un vaste éventail de caractéristiques prisées par les acheteurs d'habitations, y compris la proximité de l'aéroport, un réseau de routes et de voies de transport en commun, de nombreuses possibilités d'emploi dans les secteurs industriel et commercial, et divers autres aménagements à usage collectif. La conjoncture du marché de l'habitation a par ailleurs varié d'un segment à l'autre : celui des logements collectifs a été plus équilibré, tandis que celui des maisons individuelles est resté favorable aux vendeurs dans bien des secteurs.

Après avoir affiché de janvier à mars des résultats parmi les meilleurs de tous les temps pour un premier trimestre, les ventes MLS® devraient tendre graduellement vers des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs fondamentaux. Selon les prévisions, le nombre de logements qui changeront de mains progressera de 6 % cette année pour atteindre 33 000, puis il augmentera de 9 % l'an prochain pour s'établir à 36 000. Ces dix dernières années, le marché de l'existant du Grand Vancouver a connu un volume d'activité annuel moyen de 35 086 transactions, accaparant ainsi près de la moitié des reventes provinciales.

Les ventes de maisons individuelles ont présenté une croissance plus rapide que les ventes d'autres types d'habitation durant les trois premiers mois de 2011. Leur nombre a crû de 36 % au premier trimestre par comparaison à la même période l'an dernier, tandis que les reventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété se sont améliorées de 16 et 12 %, respectivement. La quasi-totalité des municipalités ont enregistré des résultats semblables. C'est entre autres à West Vancouver, à Richmond, à North Vancouver et dans le secteur ouest de Vancouver même que les ventes de maisons individuelles ont augmenté le plus. Les secteurs plus abordables, tels que Delta et Port Coquitlam, ont affiché une recrudescence des ventes MLS® de maisons individuelles plus

[3] *Cette section traite du marché de la revente sur le territoire couvert par la chambre immobilière du Grand Vancouver. Les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta en sont donc exclues. Pour obtenir des données sur ces dernières ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter la section sur le marché de la revente de la vallée du Fraser.*

importante que celle enregistrée pour la région tout entière.

La robustesse de l'activité observée au premier trimestre du côté des maisons en rangée s'est surtout manifestée dans certains des secteurs plus abordables du Grand Vancouver, incluant Port Coquitlam, Coquitlam, Delta et New Westminster. Seule exception à cette règle : le secteur ouest de Vancouver, qui a surpassé la région dans son ensemble sur le plan de l'accélération des ventes de maisons en rangée, au même titre que de celle des ventes d'appartements. L'intensification des ventes d'appartements a également été supérieure à la moyenne à North et West Vancouver, ainsi qu'à Port Coquitlam.

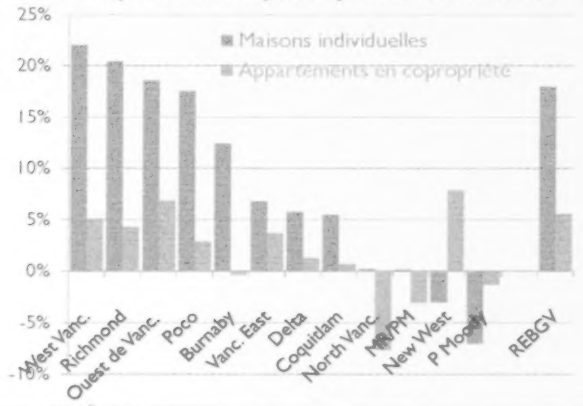
Les nouvelles inscriptions au MLS® se multiplient depuis le milieu de 2010. Elles devraient se succéder à un rythme constant d'ici la fin de l'année. Une montée en flèche des prix, comme celle intervenue dernièrement dans le Grand Vancouver, incite souvent les propriétaires à mettre leur logement en vente, ce qui gonfle l'offre. Comme les ventes vont par ailleurs retrouver un niveau qui cadre davantage avec la croissance de la population et de l'emploi, le marché se rapprochera de son point d'équilibre.

Sous l'effet de la rapide montée du prix de revente des maisons individuelles au premier trimestre dans certains secteurs du Grand Vancouver, le prix MLS® moyen (tous types de logement confondus) gagnera 14 % en 2011 pour atteindre 770 000 $. À mesure que, dans bien des secteurs, le marché cessera d'avantager les vendeurs pour retrouver un meilleur équilibre entre l'offre et la demande d'ici la fin de l'année et en 2012, les pressions haussières s'exerçant sur le prix des

Figure 3

Les taux de croissance élevés sont concentrés dans certains secteurs

Variation en %, prix MLS® moyen au premier trimestre de 2011



Comparaison des données du premier trimestre de 2011 à celles du premier trimestre de 2010.
Sources : REBGV, SCHL (calcul de la variation en %).

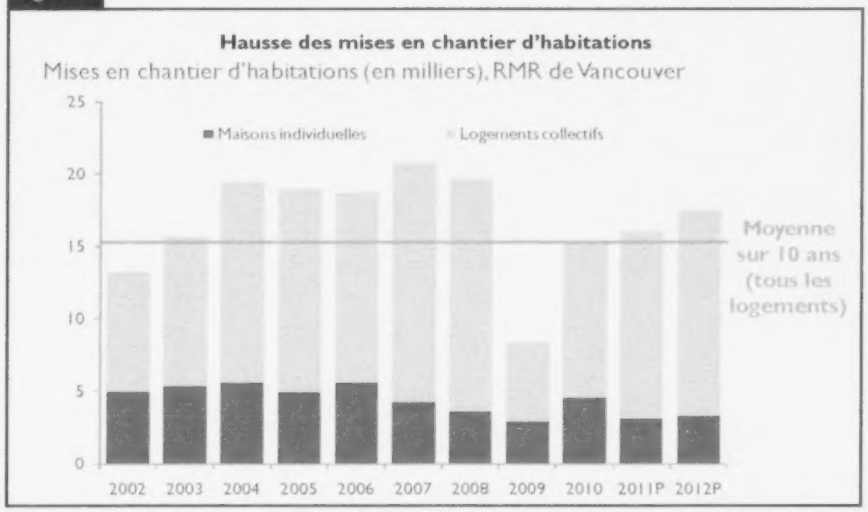
habitations s'atténueront. Le prix de revente moyen devrait s'accroître de 3 % en 2012 et se fixer à 795 000 $.

On a assisté au premier trimestre de 2011 à une poussée de 18 % en glissement annuel du prix MLS® moyen dans le Grand Vancouver. Vu que le prix moyen correspond à la moyenne pondérée des montants auxquels les logements inscrits au MLS® ont trouvé preneur, il ne reflète pas les modifications qui ont pu intervenir dans la répartition des ventes par type d'habitation. La hausse du prix moyen d'une année à l'autre est en grande partie attribuable au fait qu'il s'est vendu davantage de maisons individuelles et que les acheteurs de ce type d'habitation ont, de surcroît, été plus actifs dans le haut de gamme. Cette tendance a été particulièrement marquée, entre autres, dans le secteur ouest de Vancouver et à Richmond, où les maisons individuelles se sont vendues respectivement 19 % et 20 % plus cher de janvier à mars 2011 qu'à la même période l'an dernier. Par comparaison, les appartements en copropriété ont renchéri dans ces deux mêmes secteurs de 7 et 4 %, respectivement, au premier trimestre. Dans l'ouest de Vancouver comme à Richmond, les maisons individuelles ont fait l'objet d'une plus forte part des transactions conclues au cours des trois premiers mois de l'année en 2011 qu'en 2010. La proportion des ventes qui ont eu lieu dans le segment des maisons individuelles a progressé de huit points de pourcentage à Richmond et de six points de pourcentage dans le secteur ouest de Vancouver.

Plusieurs secteurs du Grand Vancouver ont vu le taux d'appréciation des maisons individuelles dépasser la barre des 10 %, alors que le renchérissement des logements collectifs vendus par l'entremise du MLS® a été plus modeste (voir la figure 3). Au premier trimestre, l'ascension du prix moyen des maisons individuelles s'est située entre 12 et 22 % à West Vancouver, Richmond, Port Coquitlam, Burnaby et dans le secteur ouest de Vancouver. À Coquitlam, Delta et East Vancouver, elle a été de l'ordre de 5 à 7 %.

Les prix de revente des appartements en copropriété dans l'ensemble du Grand Vancouver ont augmenté de 6 % en glissement annuel au premier trimestre. C'est à New Westminster et dans le secteur ouest de Vancouver que l'on a relevé les plus fortes hausses du prix des appartements en copropriété, soit 8 et 7 %, respectivement. Dans la plupart des autres municipalités, les prix des copropriétés ont progressé à une cadence plus modérée au premier trimestre de 2011. À Burnaby, North Vancouver, Maple Ridge/Pitt Meadows et Port Moody, les appartements en copropriété se sont vendus moins cher cette année que l'an dernier, ce qui offre aux acheteurs des choix d'habitation à moindre prix.

Figure 4



Source et prévisions (en date du 2e trim. de 2011) : SCHL

Figure 5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Modeste hausse du nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver

On peut s'attendre à ce que la construction résidentielle demeure stable dans la RMR de Vancouver et qu'elle affiche des gains annuels modestes en 2011 et 2012. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations s'accroîtra de 5 % cette année pour s'établir à 16 000, puis de 9 % en 2012, jusqu'à atteindre 17 500. Les constructeurs devraient commencer un plus grand nombre de logements collectifs cette année et l'an prochain. Le volume de maisons individuelles dont on coulera les fondations reculera toutefois cette année, puis il se rétablira partiellement en 2012.

Au premier trimestre, il s'est commencé 3 808 habitations, soit 19 % de plus que durant la même période en 2010. Cette accélération de l'activité s'explique principalement par une hausse du nombre de logements collectifs mis en chantier, lesquels étaient pour l'essentiel des appartements en copropriété. En 2011, la part des logements collectifs parmi les habitations mises en chantier s'est élevée à 84 % durant les trois premiers mois de l'année, alors qu'elle était de 67 % un an auparavant.

De janvier à mars 2011, le rythme mensuel d'écoulement (autrement dit, de vente) des maisons individuelles était comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, en raison de l'abondance des logements achevés depuis quelques mois, les stocks de maisons individuelles achevées mais inoccupées se sont alourdis

d'une année à l'autre. Durant les trois premiers mois de l'année, les logements collectifs neufs se sont écoulés à un rythme réduit de plus d'un tiers par rapport à celui observé au premier trimestre de 2010. Le nombre d'appartements en copropriété récemment achevés a cependant fléchi, et les stocks de logements collectifs neufs n'ayant pas encore trouvé preneur ont diminué (voir la figure 5).

La quantité d'habitations nouvellement achevées au premier trimestre était en baisse par rapport à l'année dernière. Les achèvements ont régressé de 51 % en glissement annuel pour se limiter à 2 344 unités. Le repli du nombre d'appartements en copropriété achevés explique l'essentiel de ce recul : il n'a rien d'étonnant, vu le faible nombre d'habitations de ce type mises en chantier en 2009 et au premier semestre de 2010. La majorité des grands ensembles de logements collectifs, dont la construction peut prendre jusqu'à deux ans, n'ont été commencés que vers la fin de 2010 et sont encore en chantier. C'est aussi pourquoi on peut s'attendre à ce que le niveau des achèvements d'appartements demeure inférieur à sa moyenne à long terme en 2011 et 2012. Les ajouts au stock d'appartements en copropriété achevés et non écoulés s'en trouveront limités.

Stabilité du marché locatif de la RMR de Vancouver

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Vancouver ne devrait guère changer. On peut s'attendre à ce qu'il baisse quelque peu, sous l'effet de la croissance attendue de l'emploi à plein temps et de la formation des ménages, qui sera stimulée par le flux régulier de migrants internationaux choisissant de s'installer dans la région. Devant la montée graduelle des taux hypothécaires au cours des 18 prochains mois, laquelle alourdira les mensualités hypothécaires, le nombre de locataires qui accéderont à la propriété devrait se contracter. Cela engendrera aussi des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels[4].

Les logements locatifs qui présentent des caractéristiques typiques des habitations en copropriété (service de concierge, laveuse et sécheuse dans l'unité, installations de conditionnement physique, etc.) sont plus populaires auprès des locataires, qui cherchent à payer un loyer abordable incluant le plus de services possible. Ces logements coûtent en moyenne 45 à 60 % de plus que leurs équivalents sur le marché locatif traditionnel. Les appartements destinés à la location de construction récente ont en général des loyers plus élevés et font concurrence, sur le marché locatif haut de gamme, aux copropriétés mises en location par des investisseurs. Il n'y a toutefois eu que peu d'ajouts au parc de logements locatifs traditionnels ces dernières années.

L'économie de la RMR de Vancouver favorisera la stabilité de la demande d'habitations

La demande de logements neufs et existants restera robuste à Vancouver, grâce à la croissance de l'emploi et au fait que celle-ci devrait à nouveau être davantage attribuable à la création de postes à temps plein que de postes à temps partiel. Le marché du travail de la RMR de Vancouver a retrouvé son dynamisme et croît à une cadence supérieure à la moyenne provinciale, car il est soutenu par une économie locale plus diversifiée. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit que l'économie de la Colombie Britannique prendra de l'expansion à un rythme de 3,0 % cette année et de 3,2 % en 2012. La reprise de la construction résidentielle et non résidentielle aidera à alimenter la croissance continue de l'emploi. Les chantiers non résidentiels qui sont en cours ou prévus ces 18 prochains mois incluent de vastes travaux qui visent des bâtiments institutionnels, le réseau de transport et les infrastructures et qui touchent les domaines de l'énergie, de la santé et de l'éducation[5].

Même s'il demeurera élevé par rapport aux niveaux d'avant le ralentissement économique, le taux de chômage baissera durant la période prévisionnelle sous l'effet de la croissance de l'emploi. Les perspectives du marché de l'habitation sont fondées sur l'hypothèse que l'emploi dans la RMR de Vancouver s'accroîtra de 2 % cette année et de 2,5 % en 2012.

[4] *Cette section traite du marché de la revente sur le territoire couvert par la chambre immobilière du Grand Vancouver. Les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta en sont donc exclues. Pour obtenir des données sur ces dernières ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter la section sur le marché de la revente de la vallée du Fraser.*

[5] *Gouvernement de la Colombie-Britannique, Major Projects Inventory, décembre 2010.*

Un flux constant de nouveaux résidants en provenance d'autres pays continuera d'alimenter la progression du nombre de ménages dans la RMR de Vancouver, et donc la demande tant de logements locatifs que d'habitations pour propriétaire occupant. Environ 40 000 personnes s'établiront dans la région en 2011 et en 2012, ce qui se traduira par la création de près de 20 000 ménages durant chacune de ces deux années[5]. En tant que destination choisie par la majorité des nouveaux arrivants étrangers en Colombie Britannique, Vancouver accueille une part supérieure à la moyenne d'immigrants aisés appartenant aux catégories des investisseurs et des entrepreneurs. Ces personnes sont plus susceptibles que celles appartenant à d'autres catégories d'immigrants d'acquérir rapidement une propriété, aussi bien pour y élire domicile que pour investir leur argent. Plus de la moitié des immigrants de la catégorie des investisseurs qui sont venus au Canada en 2009 se sont installés à Vancouver.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Faits saillants de la RMR d'Abbotsford

- Dans l'ensemble, les marchés de l'habitation de la vallée du Fraser[1] resteront équilibrés jusqu'à la fin de 2011.
- Le nombre de reventes augmentera dans la vallée du Fraser et demeurera stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford.
- Les prix MLS® suivront le volume des transactions; leur croissance sera ferme dans la vallée du Fraser, mais plutôt stationnaire dans la RMR d'Abbotsford.
- Les mises en chantier d'habitations progresseront dans la RMR d'Abbotsford durant les deux prochaines années : elles s'accroîtront de 11 % en 2011 et de 13 % en 2012.

Hausse des reventes et des prix dans la vallée du Fraser

La demande de logements continuera d'être soutenue dans la région, car les taux hypothécaires sont avantageux et les prix sont plus bas que dans les grands centres qui composent la RMR de Vancouver, ce qui attirera les acheteurs d'habitations dans la vallée du Fraser et la RMR d'Abbotsford. La demande sera aussi favorisée par le bilan migratoire positif et la croissance de l'emploi dans la région. Dans la vallée du Fraser, les ventes MLS® devraient augmenter de 7 % pour dépasser la barre des 15 000 transactions en 2011, puis progresser de 3 % et se chiffrer autour de 15 500 en 2012. Dans les agglomérations qui sont plus près du centre de Vancouver, dont la ville de Surrey, la demande de logements sera plus forte que dans les centres plus éloignés, comme le district de Mission[2]. Dans l'ensemble, les ventes de logements existants suivront le rythme de la croissance de l'emploi et de la population à l'échelle locale.

La demande de logements étant vive dans la vallée du Fraser, les prix s'y accroîtront plus rapidement que dans la RMR d'Abbotsford. Durant la période visée par les prévisions, la demande s'intensifiera du côté des habitations haut de gamme situées dans des quartiers comme White Rock et South Surrey, tandis que les accédants à la propriété s'intéresseront plutôt aux logements de prix plus abordables que l'on trouve dans des quartiers comme Langley. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen dans la vallée du Fraser connaîtra en 2011 et 2012 des

[1] *Le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser est composé des agglomérations suivantes : RMR d'Abbotsford (ville d'Abbotsford et district de Mission), ville de Langley, canton de Langley, ville de Surrey, ville de White Rock et North Delta.*

[2] *Comparaison des ventes de 2011 à celles de 2010.*

hausses respectives de 5 % et de 3 %, pour se chiffrer successivement à 475 000 $ et à 490 000 $.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur de la conjoncture du marché et de l'évolution future des prix de revente, restera près de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré dans la RMR d'Abbotsford. La demande de logements pour propriétaire-occupant sera accompagnée d'une hausse des inscriptions de logements à vendre sur le marché, qui se traduira par un choix accru pour les acheteurs. Résultat : les prix ne vont pas beaucoup augmenter à Abbotsford durant la période à l'étude.

On peut s'attendre à ce qu'il se vende davantage de maisons individuelles que de logements collectifs au cours des deux prochaines années. Les propriétaires envisageant d'acheter une habitation d'un cran supérieur opteront pour une maison individuelle, tandis que les adultes d'âge mûr chercheront à acquérir un logement plus petit que celui qu'ils occupent. Quant aux accédants à la propriété, on pense qu'ils s'intéresseront aux maisons individuelles de petite taille et aux logements collectifs.

Dans la RMR d'Abbotsford, la hausse des ventes de logements existants se manifestera dans les quartiers situés non loin des voies de transport, des emplois, des commerces et des services. La majorité des habitations qui trouvent preneur dans la ville d'Abbotsford sont dans des quartiers près du centre de la ville, comme Mill Lake et Clearbrook. Dans le district de Mission, la plupart des logements vendus sont à proximité du centre du district et du quartier Hatzic. Grâce à la construction dans le secteur non résidentiel, le marché de la revente prendra de la vigueur dans d'autres quartiers de la ville d'Abbotsford, comme ceux de Mount Lehman et d'Aberdeen.

Mises en chantier d'habitations à la hausse dans la RMR d'Abbotsford

Durant les deux prochaines années, la construction résidentielle poursuivra la tendance à la hausse amorcée en 2010. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 11 % en 2011 et de 13 % en 2012, pour atteindre respectivement 575 et 650. La hausse attendue dans le segment des logements collectifs l'emportera sur la baisse prévue du côté des maisons individuelles, car les promoteurs mettront à exécution les projets d'ensembles de maisons en rangée et d'appartements qui étaient à l'étape de la planification.

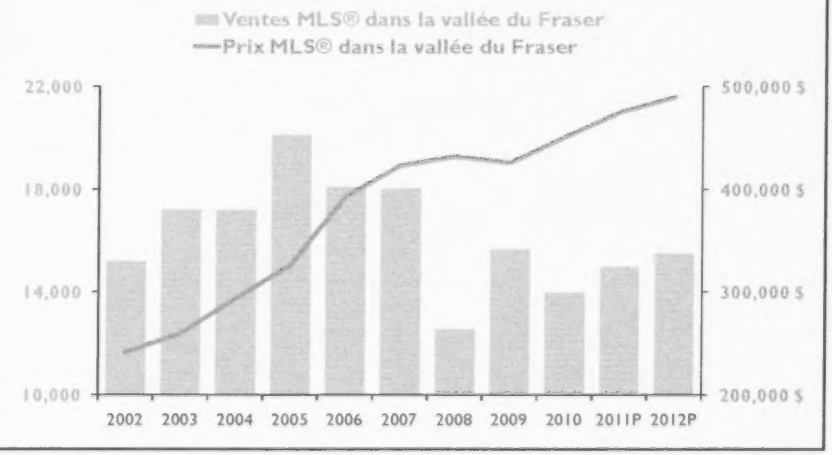
La majorité de ces ensembles de forte densité seront mis en chantier dans la ville d'Abbotsford. Le recul du nombre de logements neufs achevés et non écoulés (autrement dit, pouvant être occupés immédiatement) a permis aux promoteurs d'introduire graduellement de nouveaux logements collectifs sur le marché. Parmi les projets envisagés, on trouve la construction d'ensembles sur des terrains intercalaires et dans de nouvelles subdivisions de la ville.

Dans le segment des maisons individuelles, le niveau des mises en chantier diminuera durant la période visée par les prévisions. Les stocks de maisons neuves disponibles pour une occupation immédiate ont suivi une tendance à la hausse. Le renchérissement des logements de construction récente, conjugué à l'offre abondante d'habitations sur le marché de la revente, a refroidi la demande de maisons individuelles. En attendant que le nombre de logements invendus diminue, les constructeurs éviteront de mettre en chantier des maisons individuelles en grands nombres dans la RMR d'Abbotsford.

Le fait que les prix sont plus bas à Abbotsford que dans la RMR de Vancouver continuera d'être un moteur important de la demande

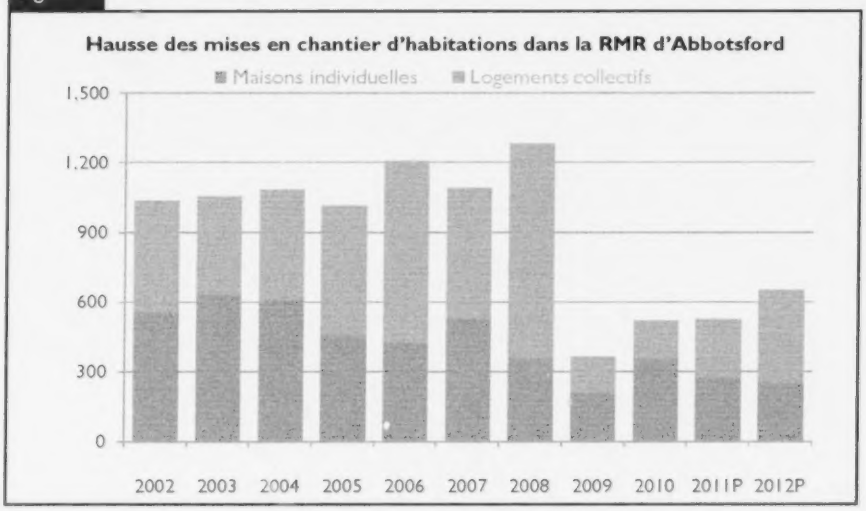
Figure 6

Les ventes et les prix augmenteront légèrement dans la vallée du Fraser



de logements neufs. Les coûts de construction moins élevés, conjugués au prix des terrains qui y est plus abordable que dans d'autres centres de la vallée du Fraser, profiteront aux acheteurs de logements neufs dans la région d'Abbotsford et pourraient priver les marchés avoisinants, plus chers, d'une partie de leur demande. Au premier trimestre de 2011, les maisons individuelles neuves dans la RMR d'Abbotsford se vendaient en moyenne 18 % moins cher que dans la ville de Surrey[3]. À l'intérieur de la RMR, le prix moyen des maisons individuelles neuves était, dans le district de Mission, inférieur de 150 000 $ à celui qu'on enregistrait dans la ville d'Abbotsford au premier trimestre.

Figure 7



La croissance économique et démographique soutiendra la demande de logements dans la RMR d'Abbotsford

Les perspectives économiques demeurent favorables, malgré le repli du nombre d'emplois depuis le quatrième trimestre de 2010. Les industries traditionnelles de la région, dont celles reliées à l'agriculture, la foresterie et la fabrication, ont tenu bon après le ralentissement économique. La demande de biens et de services chez les résidents de la région créera beaucoup d'occasions d'affaires. En outre, Abbotsford est un centre de transport et de distribution pour d'autres marchés. La hausse des mises en chantier d'habitations prévue cette année et l'an prochain et les projets non résidentiels qui seront bientôt mis à exécution viendront stimuler l'activité dans le secteur de la construction.

L'accroissement des investissements des entreprises favorisera l'afflux de migrants, qui devrait augmenter dans la région selon les estimations provinciales. L'élargissement du pont Port Mann améliorera le transport entre les RMR de Vancouver et d'Abbotsford et pourrait réduire la congestion routière qui rend difficiles les déplacements entre ces deux régions. Du coup, les agglomérations plus éloignées du centre deviendront plus attrayantes pour les navetteurs. Enfin, la croissance démographique alimentera la demande de logements; le nombre de ménages devrait augmenter de 2,2 % par année durant la période à l'étude[4].

[3] *Selon les données du Relevé des mises en chantier et des achèvements réalisé par la SCHL au premier trimestre de 2011.*

[4] *Source de l'estimation du nombre de ménages : BC Stats (P.E.O.P.L.E. 35).*

Résumé des prévisions
RMR de Vancouver
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	25 149	36 257	31 144	33 000	6,0	36 000	9,1
Nouvelles inscriptions MLS®	65 118	54 828	59 818	63 000	5,3	60 000	-4,8
Prix MLS® moyen ($)	593 767	592 441	675 853	770 000	13,9	795 000	3,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 634	2 929	4 533	3 100	-31,6	3 300	6,5
Logements collectifs	15 957	5 410	10 684	12 900	20,7	14 200	10,1
Jumelés	709	330	414	480	15,9	500	4,2
Maisons en rangée	2 309	1 655	2 324	2 800	20,5	2 900	3,6
Appartements	12 939	3 425	7 946	9 620	21,1	10 800	12,3
Tous types de logement confondus	19 591	8 339	15 217	16 000	5,1	17 500	9,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	904 239	905 011	925 852	1 030 000	11,2	1 080 000	4,9
Prix médian ($)							
Logements individuels	700 000	698 900	699 000	730 000	4,4	745 000	2,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,3	-6,3	3,3	3,0	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,5	2,1	1,9	1,8	-0,1	1,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 124	1 169	1 195	1 230	-	1 265	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	880	919	940	965	-	990	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	1 207 100	1 203 900	1 219 600	1 245 000	2,1	1 275 000	2,4
Croissance de l'emploi (%)	1,5	-0,3	1,3	2,1	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	4,3	7,1	7,5	7,9	-	7,5	-
Migration nette	38 336	47 572	43 662	45 000	3,1	46 000	2,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford
Printemps 2011

	2007	2008	2009	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente (1)							
Ventes MLS®	12 588	15 660	13 977	15 000	7,3	15 500	3,3
Nouvelles inscriptions MLS®	31 826	26 433	28 146	30 250	7,5	29 500	-2,5
Prix MLS® moyen ($)	431 781	425 796	451 221	475 000	5,3	490 000	3,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	358	210	355	275	-22,5	250	-9,1
Logements collectifs	927	155	161	300	86,3	400	33,3
Jumelés	46	2	2	10	**	10	0,0
Maisons en rangée	103	21	75	100	33,3	90	-10,0
Appartements	778	132	84	190	126,2	300	57,9
Tous types de logement confondus	1 285	365	516	575	11,4	650	13,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	548 363	540 985	562 751	580 000	3,1	590 000	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	517 950	520 000	549 000	560 000	2,0	570 000	1,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	2,1	-6,5	2,6	0,8	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	6,1	6,5	6,5	0,0	6,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	765	781	785	795	-	810	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	627	646	655	665	-	675	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	88 700	87 500	89 500	90 750	1,4	92 500	1,9
Croissance de l'emploi (%)	4,5	-1,4	2,3	1,4	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	4,8	7,9	8,0	8,0	-	7,5	-
Migration nette	1 836	2 030	1 841	1 850	0,5	1 850	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville

**Variation supérieure à 200 %

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

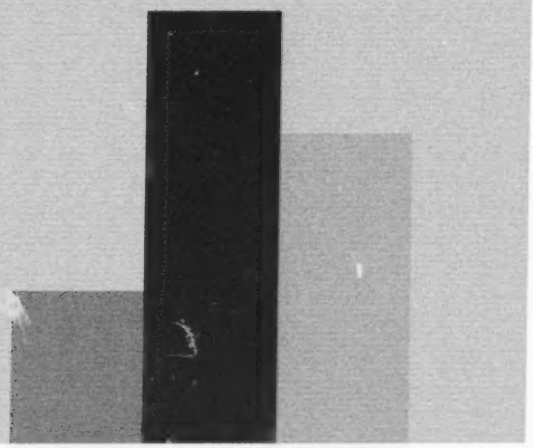
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64365_2011_B01